

УДК 728 : 332.1

О.Ю.ЩЕГЛОВА, канд. техн. наук

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури, м.Дніпропетровськ

ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО ЯК СТИМУЛЯТОР РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ

Проаналізовано теорії регіонального розвитку. Надано обґрунтування системного регулювання взаємодії функціонально-галузових блоків регіону з метою його соціально-економічного розвитку та досліджена сутність процесів формування ринку житлового будівництва в Україні.

Проанализированы теории регионального развития. Представлено обоснование системной регуляции взаимодействия функционально-отраслевых блоков региона с целью его социально-экономического развития и исследована сущность процессов формирования рынка жилищного строительства в Украине.

The theories of regional development are analysed in the article. The ground of the system adjusting of co-operation is presented functional of a particular branch blocks of region with the purpose of his socio-economic development and essence of processes of forming of market of housing building is investigational in Ukraine.

Ключові слова: ринок житлового будівництва, розвиток регіонального середовища, ринковий механізм.

Посилення інтересу до поглибленого аналізу регіональної проблематики в усіх її вимірах – одна з прикметних ознак розвитку сучасної економічної науки та соціально-економічної політики. На жаль, регіональні проблеми нині є не лише гострими, а й вибухонебезпечними, оскільки їхнє невдале вирішення може призвести до загострення потенційних конфліктів як всередині країни, так і між державами.

Як правило, розвиток регіону надає опосередкований вплив на соціально-економічні чинники розвитку суспільства. Цей вплив можна розглядати з погляду критеріїв соціальної і економічної ефективності. Передбачається, що соціальна ефективність залежить від часу доступності і нормативів забезпеченості, а економічна ефективність – від витрат на будівництво і від експлуатаційних витрат [6].

У нашому уявленні регулювання відносин в соціально-економічній структурі регіону – це сукупність концепцій, механізмів, фундаментальних досліджень, прикладних розробок і управлінських рішень, заснованих на фундаментальних положеннях, що розглядають (незалежно від часу їх появи) регіон як складну систему; придатних для аналізу ситуації і конструктивних змін в кращу сторону сучасної дійсності; змін, що зважають на специфіку окремого регіону, в суб'єктно-об'єктних відносинах, зокрема в самому суб'єктові управління.

У цих умовах реальна результативна дія на зміну даної поліструктури можлива або у формі жорсткого адміністративного управ-

ління її одиничним, або у вигляді зміни умов функціонування полісистеми. Останній напрям дій і є власне «регулювання». Воно полягає у впливі не на елементи структури регіону, а на умови їх функціонування, які визначають вміст і можливі зміни в поведінці (економічні, соціальні, екологічні тощо) кожного елементу і їх сукупностей [3].

Тут ми підходимо до системного регулювання взаємодії функціонально-галузових блоків регіону з метою його соціально-економічного розвитку. Перелік таких регуляторів може бути досить широкий, проте далі буде розглянуто лише найбільш важливі з них.

Адміністративно-нормативні регулятори – це заходи правового, економічного, фінансового та іншого характеру, що регламентують діяльність у сфері житлового будівництва і пов'язаних з ним функціонально-галузових блоків соціально-економічної структури регіону.

Особливу по значущості й унікальну по інтегральному ефекту роль відіграє регулювання земельних відносин. Воно представляє комплекс адміністративно-нормативних організаційно-правових, власне економічних, бюджетно-податкових та інших заходів і цілеспрямовано орієнтує учасників земельно-ринкових відносин в їх поведінці, сполучає інтереси інвестиційно-будівельного комплексу з інтересами регіональної системи в цілому і одночасно пригнічує дії учасників, здатних погіршити, дезінтегрувати розвиток регіонального середовища [5].

До системних регуляторів розвитку регіону належать бюджетно-податкові відносини. Під останніми тут і далі розуміються всі нормативно-адміністративні, земельно-ринкові, організаційно-правові та інші відносини, що виникають у зв'язку з формуванням бюджету, умовами оподаткування і потоками фінансування сфери житлового будівництва в регіоні.

В такому контексті існує потенційна сфера регулятивних дій бюджетно-податкових відносин на розвиток регіону і, перш за все, на його функціонально-просторову структуру. Від того, як буде організовано надходження і розподіл частини податків, що належить регіону, багато в чому залежать і зміст, і пріоритети, і обмеження програм розвитку функціонально-просторової структури регіону [2].

Організаційно-правові форми і методи регулювання на відміну від розглянутих системних регуляторів не такі однорідні. У них присутні дві якісно різні складові: нормативно-правова і власне організаційна.

Нарешті, слід виділити такий активний системний регулятор, як договірні відносини. У сучасному розумінні договірні відносини – це система взаємодій і взаємної юридичної відповідальності. Як і будь-

який інший нормативно-правовий акт, договір повинен мати розгорнені диспозитивні (умови, права і обов'язки сторін) і санкціонуючі (заходи відповідальності за порушення диспозиції) елементи. У такому повному юридичному сенсі переклад інтересів території і виробничо-господарських одиниць на договірні відносини суб'єктів цих інтересів представляється найбільш відповідним до нових суспільно-політичних і соціально-економічних реальностей [4].

Завершуючи коротку характеристику сучасних уявлень про систему регулювання розвитку регіону, відзначимо, що всі перераховані регулятори є засобами цільового впорядкування взаємодій елементів регіональної системи, приведення їх в системну єдність, зняття суперечностей між діями елементів цієї системи.

Отже, в умовах територіального розростання великих міст і зосередження в них великої кількості населення усе важливішого значення набувають питання, пов'язані з освоєнням населенням міського простору. Саме в найбільших містах найвища активність соціальних зв'язків, рухливість населення, тут зароджуються і формуються нові види діяльності, що спричиняють і нову спеціалізацію міських територій. Тому міста являють собою територіальну концентрацію безлічі різномірних форм діяльності, будучи своєрідними фокусами зростання суспільства, тому що тут утворюються чіткі контури, замикаються просторово-часові (добові, тижневі) цикли життєдіяльності людини „житло-робота-послуга-житло”.

Залежно від цілей і рівня дослідження поняття „житло” можна вживати для позначення житлової одиниці, житлового багатоквартирного будинку, житлового фонду будь-якого територіального утворення (району в місті, міста, регіону, країни) [1]. Отже, метою розвитку регіональної системи повинно бути створення сприятливих умов життєдіяльності населення. Ці умови формуються під впливом соціальних потреб, що разом з економічними й екологічними потребами утворюють агрегований блок суспільних потреб.

Соціальні потреби мають складну внутрішню структуру, побудовану на принципах ієрархії, і включають, поряд з іншими, комплексні житлові потреби. Задоволення житлових потреб здійснюється на основі використання житла, яке є однією з ключових матеріальних умов життя людини. Потреба в житлі виникає з моменту народження людини і зберігається протягом всього її життя, тобто має постійний характер.

Виходячи з якісних і споживчих характеристик житла, його ринок умовно можна розділити на три сегменти: житло соціального призначення, з мінімальним рівнем зручностей, житло середнього класу і

житло елітне.

Характеристики цих сегментів різні. Наприклад, попит на житло соціального призначення і житло елітне мало схильний до зміни цін, його можна назвати умовно-постійним, оскільки попит на житло соціального призначення обмежений лише кількістю громадян, які користуються пільговим отриманням квартири.

Попит на елітне житло формують громадяни, дохід яких, як правило, стабільний і значно перевищує середній рівень доходів населення. Купівля дорогого житла для цієї категорії населення є не тільки можливістю задовольнити свої потреби у висококомфортному житті, але і способом капіталізації вільних коштів у достатньо ліквідний актив.

Інша важлива особливість ринку житла полягає в тому, що він складається з двох субринків: первинного і вторинного.

Ринок житла знаходиться під значним впливом різних чинників, що визначають соціально-економічний розвиток як країни в цілому, так і окремих регіонів.

Попит на житло при ринкових відносинах є початковим чинником, що визначає основні напрями розвитку житлового будівництва. З метою регулювання ринку житла, необхідна конкретна соціологічна і економічна інформація, що враховує високу динаміку процесів у всіх сферах економіки, її нестабільність, зміну потреб громадян на отримання житла та поліпшення їх житлових умов. При виявленні попиту встановлюється потреба на житло і набір необхідних споживчих якостей житла (розміри, типологія, розміщення і тощо), а також рівень платоспроможності населення.

Здатність процесів, що відбуваються на житловому ринку, впливати на політичну ситуацію і економічне благополуччя в країні та в окремому регіоні, вимагають ретельного вивчення даного ринку і вдосконалення системи його регулювання. Ефективний ринковий механізм вимагає нових підходів в оцінці всієї економічної діяльності господарюючих суб'єктів у сфері житлового будівництва. При цьому особливої актуальності набуває вивчення процесу становлення і розвитку ринку житлової нерухомості як особливо соціально значущого і найбільш результативного сектора регіональної економіки.

Таким чином, використання методологічних підходів, направлених на здійснення аналізу ринку житлового будівництва, повинне носити комплексний характер, тобто розглядати даний ринок як сукупність об'єктів, явищ і процесів, що утворюють певну цілісність. Ми виходимо з того, що методологічні підходи повинні спиратися на широкий арсенал можливостей діалектичного методу дослідження, що

припускає використання системного підходу до вивчення явищ, пов'язаних з формуванням і розвитком регіонального ринку житлового будівництва, що дозволяє добитися високої конкретності аналізу, розкриття сутності регіонального ринку житлового будівництва, комплексно охарактеризувати процеси формування і розвитку даного ринку на різних економічних рівнях і за різних умов.

1. Данилишин Б.М., Чернюк Л. Г., Горська О.В., Фашевський М.І., Антоньєва Л.С. Продуктивні сили економічних районів України. – К.: Нічлава, 2000. – 517 с.
2. Економіка України: стратегія і політика довгострокового розвитку / За ред. В.М.Гесця. – К.: Фенікс, 2003. – 1008 с.
3. Манцевич Ю.М. Житло: проблеми та перспективи. – К.: Профі, 2004. – 360 с.
4. Некрасов Н.Н. Региональная экономика. – М., 1978. – 289 с.
5. Эклунд К. Эффективная экономика. – М., 1991. – 345 с.
6. Лазарова Л. Особенности подхода к жилищной политике // Экономист. – 2005. – №10. – С.14-17.

Отримано 26.04.2010

УДК 332.1

Л.О.МАРЧЕНКО

Донецький державний університет управління

ОЦІНКА СТАНУ РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ: СИСТЕМНИЙ ПІДХІД

Теоретично обґрунтовано необхідність використання системного підходу до формування методики комплексної оцінки регіонального розвитку. Розкрито сутність понять «регіон» і «регіональний розвиток», досліджено основні характеристики регіону як системи. Визначено основні недоліки існуючої методики оцінки розвитку регіону, надано рекомендації щодо їхнього подолання.

Теоретически обоснована необходимость использования системного подхода при формировании методики комплексной оценки регионального развития. Раскрыта сущность понятий «регион» и «региональное развитие», исследованы основные характеристики региона как системы. Определены основные недостатки существующей методики оценки развития региона, представлены рекомендации по их преодолению.

In this article the necessity of the systematic approach application to the development of the methodology of the local development assessment is being substantiated. The essence of the terms 'region' and 'regional development' is being considered, the main characteristics of a region as a system are being investigated. The main drawbacks of local development assessment methodology are being defined and recommendations on this issue are being provided.

Ключові слова: регіон, регіональний розвиток, системний підхід.

Сучасний етап розвитку економіки України, який характеризується становленням економічної системи, заснованої на ринкових відносинах, розставляє нові акценти у питаннях регіонального розвитку. Поширення тенденцій децентралізації державного управління сприяє